

Sygn. akt I ACa 1735/17

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. H.

przeciwko M. G., S. M. i E. G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 listopada 2016 r. sygn. akt I C 917/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że kwotę 99.564,29 zł obniża do kwoty 97.185,29 zł (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych 29/100), a w pozostałym zakresie objętym tym punktem powództwo oddala;**
- 2. oddala apelację pozwanych w pozostałej części, a apelację powódki w całości;**
- 3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Anna Kowacz-Braun SSO Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 1735/17

## UZASADNIENIE

**Powódka B. H.** pozwem, który wniosła 14 lutego 2011 roku wniosła o solidarne zasądzenie od pozwanych M. G., S. M. i E. G. kwoty 339.789,38 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

Podawa, że jest jedyną właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem frontowym przy (...)w K., w którym na parterze znajduje się lokal użytkowy składający się z 3 izb (sal konsumpcyjnych) oraz zaplecza gospodarczego o łącznej powierzchni 180 m<sup>2</sup>. Pozwani jako wspólnicy spółki cywilnej Restauracja (...) objęli powyższy lokal w posiadanie na podstawie umowy najmu z dnia 01.09.2002 roku. Korzystali też z 3 – ch pomieszczeń piwnicznych o łącznej pow. 53 m<sup>2</sup> oraz z tzw dozorcówki, która powódka udostępniła im grzecznościowo na krótki czas.

Na koniec 2008 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu, jednak po upływie okresu wypowiedzenia pozwani nie wydali powódce lokali tj. lokalu frontowego, dozorcówki i pomieszczeń piwnicznych. Wszystkie lokale i pomieszczenia wydane zostały powódce w dniu 1 października 2010 roku na podstawie wyroku Sądu w sprawie (...).Zatem od stycznia 2009 roku do 30 września 2010 roku pozwani zajmowali lokal i pomieszczenia bez tytułu prawnego. Dochodzi zatem powódka zasądzenia wynagrodzenia równego czynszowi najmu. Przed wypowiedzeniem czynsz najmu wynosił 38.857,59 zł, ale nie obejmował dozorcówki. Za wskazany okres pozwani za bezumowne korzystanie z lokalu i pomieszczeń winni więc zapłacić 761 000,00 zł. Powódka na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu zaliczyła kwotę 545.528,12 zł, którą pozwani złożyli do depozytu sądowego jako czynsz najmu. Pozwem dochodziła kwoty 215.471,88 zł stanowiącej różnicę między wyliczonym przez powódkę wynagrodzeniem, a kwotą z depozytu oraz 124.317,50 zł tytułem odsetek ustawowych liczonych od kwot jakie miesięcznie powinna uzyskiwać powódka tytułem wynagrodzenia tj. od 11-go dnia każdego miesiąca począwszy od stycznia 2009 roku. Domagała się też powódka zasądzenia kosztów wywołanych wniesieniem sprawy o zeważwanie do próby ugodowej.

W dniu 31 marca 2011 roku Sąd Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zobowiązał pozwanych do solidarnej zapłaty na rzecz powódki 339.789,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 14 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w kwocie 11.465,00 zł.

**Pozwani M. G., S. M. i E. G.** wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów procesu. Przyznali, że wynajmowali od powódki lokal na parterze budynku frontowego przy (...)oraz 2 pomieszczenia piwniczne. Zaprzeczyli użytkowaniu trzeciej piwnicy. Przyznali, że wydali lokal w dniu 1 października 2010 roku po wydaniu wyroku przez Sąd Apelacyjny. Przyznali także fakt złożenia do depozytu kwoty 545 528,12 zł tytułem czynszu. Ostatecznie, kiedy powódka zaliczyła tę kwotę na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, przyjęli, że uregulowali swoje należności od stycznia 2009 do września 2010 roku do kwoty 545 528,12 zł. Zakwestionowali żądanie zasądzenia skapitalizowanych odsetek podnosząc, że roszczenie z tytułu bezumownego korzystania staje się wymagalne po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia, a powódka aż do wytoczenia powództwa nie wzywała pozwanych do zapłaty wynagrodzenia.

Zarzucili pozwani, że od lutego 2009 r. do października 2010 r. korzystali z lokalu w ograniczony sposób, z powodu odcięcia im dopływu wody i energii elektrycznej na polecenie powódki. Media zostały przywrócone na przełomie maja i kwietnia 2009 roku. Restauracja była zamknięta przez ponad pół miesiąca. Pozwani musieli zakupić pompę i wykonać odrębne podłączenie wody, którym włączali kupowaną przez siebie wodę do wewnętrznej instalacji wodnej w lokalu. Wykonali też odrębną instalację elektryczną z podłączeniem do licznika sąsiedniej kamienicy. To ograniczenie powinno mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

Przyznali pozwani, że w związku z najmem powódka użyczyła im dozorcówkę oraz zarzucili, że użyczenie powódka wypowiedziała im dopiero pismem z dnia 29 czerwca 2009 roku, doręczonym 14 lipca 2009 roku.

Powódka zaprzeczyła, by odcięła dopływ wody i prądu do lokalu zajmowanego przez pozwanych, wskazała natomiast, że wiosną 2009 roku miała miejsce awaria instalacji.

Stwierdziła też powódka, z powołaniem się na stanowisko Sądu Najwyższego, że nie można mówić o szkodzie polegającej na utracie dochodów z rzeczy w sytuacji gdy samowolnie przywraca sobie posiadanie właściciel, odbierając swoją rzecz osobie, której żadne prawo do rzeczy nie przysługuje.

Pozwani w toku procesu na rozprawie w obecności powódki podnieśli zarzut potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powódki z tytułu korzystania przez pozwanych z lokalu użytkowego opisanego wyżej. Wskazali, że przysługuje im względem powódki wierzytelność z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez powódkę na skutek zawinionego okresowego pozbawienia lub ograniczenia dostępu prowadzonej przez nich restauracji (...) do wody oraz energii elektrycznej począwszy od lutego 2009 roku. Na wierzytelność tę składają się kwoty:

- 3 875,64 zł za zakup wody;
- 6 466,00 zł za wykonanie podłączenia wody;
- 3 416,00 zł za wykonanie podłączenia zasilania energią elektryczną
- 5 416,80 zł za dodatkową ochronę wobec nie działania monitoringu na skutek braku prądu.
- 9.795,27 zł za zniszczenie towaru
- 315.466,68 zł utracony zysk za lata 2009-2010.

W odpowiedzi na powyższy zarzut pozwanych powódka w piśmie z dnia 30 września 2011 roku rozszerzyła żądanie, domagając się zapłaty łącznie kwoty 945.789,39 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 339.789,39 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie,
- 336.000,00 zł od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty - tytułem kosztów przywrócenia lokalu do stanu użytkowania poprzez usunięcie zniszczeń,
- 270.000,00 zł od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty - tytułem utraconego dochodu w okresie od października 2010 do września 2011 roku.

Twierdziła nadto powódka, że pozwani doprowadzili do ponadnormatywnego zużycia przedmiotu najmu, wskazując na zniszczenie zabytkowej marmurowej lady barowej, brak bieżącej konserwacji i zaniechanie bieżących napraw, doprowadzenie do nieuszczelnienia instalacji wodnej, a przez to zawilgocenia tynków i ścian, zawilgocenie ścian i sufitu w pomieszczeniach restauracji oraz korozję listew tynkarskich i pęknięcie płytek na skutek wydostawania się wody z nieuszczelnionych zaworów i połączeń bojlera umieszczonego pod sufitem, co skutkowało koniecznością skucia okładziny ceramicznej oraz jej wymianą, zniszczenie szafek barowych na skutek nieuszczelnionych syfonów umywalkowych, uszkodzenie części wodnej instalacji kuchennej, uszkodzenie instalacji elektrycznej zasilającej ogródek, zniszczenie lamp w kuchni. Zarzuciła też pozwany zniszczenie osprzętu kuchennego, który musiała wymienić, zabranie instalacji wyciągowej i wentylacyjnej, zniszczenie drewnianego portalu przy drzwiach zewnętrznych oraz samych drzwi, zabór wyposażenia restauracji i ogródka.

Na skutek tego ponadnormatywnego zużycia remont w lokalu trwał od października 2010 roku do września 2011 roku, zamiast 3 – ch miesięcy, przez co powódka utraciła dochód z lokalu, który mogłaby od stycznia 2011 roku wynajmując uzyskując czynsz miesięczny co najmniej 30.000 zł (270.000 zł za 9 m – cy). Koszty przywrócenia lokalu do stanu użytkowania powódka wyszacowała na 336.000 zł. O te kwoty powódka rozszerzyła żądanie.

Pozwani domagali się oddalenia tak rozszerzonego żądania, zaprzeczając, by w lokalu powstały szkody, za które ponoszą odpowiedzialność. Wskazali na protokół zdawczo odbiorczy z 1 października 2010 roku, z którego wynika, że powódka nie zgłaszała uwag do stanu lokalu i nigdy wcześniej o szkodach nie informowała. Zarzucili nadto, że bojler, umywalki, szafki, podgrzewacze wody, instalacja zasilająca ogródek, oprawy oświetleniowe i osprzęt elektryczny oraz elementy instalacji wyciągowej i wentylacyjnej, a także parasole stanowiły ich własność, którą pozostawili w lokalu, powódka więc nie może zgłaszać roszczeń. Zaprzeczyli też, by zalanie piwnic pozostawało w związku przyczynowo – skutkowym z działalnością pozwanych. Odnośnie stolików i krzeseł kawiarnianych oświadczyli, że nie stanowiły

własności powódki, gdyż na podstawie uprzednich umów najmu z 18 stycznia 1993 roku oraz z dnia 01 listopada 1996 roku wynajmujący mógł się stać ich właścicielem po zapłacie ceny nabycia do czego nie doszło.

**Wyrokiem** z dnia 21 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Krakowie umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 317.506,55 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 155.245, 85 zł od dnia 14 lutego 2011 roku do dnia zapłaty
- kwoty 161 153,70 zł od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty
- kwoty 1.107,00 zł od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty;

zasądził od pozwanych M. G., S. M. i E. G. solidarnie na rzecz powódki B. H. kwotę 125.645,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 81.888,88 zł od dnia 05 maja 2011 roku do dnia zapłaty
- kwoty 43.756,28 zł od dnia 14 lutego 2011 roku do dnia zapłaty

z tym że od dnia 01 stycznia 2016 roku w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie; zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 99.564,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01 stycznia 2016 roku w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie; dalej idące powództwo oddalił; zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 6.588,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; i nakazał ściąganie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od powódki kwoty 4.478,83 zł tytułem kosztów sądowych i od pozwanych solidarnie kwoty 1.414,37 zł.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka jest właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem nr (...) przy (...) Budynek ten wpisany jest do rejestru zabytków pod nr(...)

Powódkę i pozwanych E. G., M. G. i S. M. działających w ramach spółki cywilnej Restauracja (...) łączyła umowa najmu od dnia 1 września 2002 r. Przedmiotem umowy był lokal użytkowy na parterze budynku frontowego przy(...)w K. wraz z dwoma pomieszczeniami piwnicznymi oznaczonymi na planach nr (...)Pozwani wynajęli lokal na cele prowadzenia restauracji. Zgodnie z umową najemcy przejęli w posiadanie lokal składający się z:

- zaplecza gospodarczego, w którym w 1992 roku został wykonany na koszt właściciela remont kapitalny instalacji elektrycznej, wodnej i wentylacyjnej a w IV kwartale 1992 roku wyremontowano dach nad przybudówką (wraz z pokryciem dachu blachą miedzianą).
- zabytkowej części lokalu, w której przeprowadzono dwa remonty kapitalne w 1991 roku oraz IV kwartale 1992 roku pod nadzorem Wydziału Ochrony Zabytków Miasta K. obejmujący:
  - renowację zabytkowych boazerii i szaf ściennych, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, posadzek i witraży;
  - remont kapitalny pomieszczeń sanitarnych z całkowitą wymianą armatury, drzwi i kafelek
  - malowanie ścian i wymianę posadzki na płyty marmurowe.

Opis zabytkowego wyposażenia został wymieniony w załączniku nr(...) do umowy. Strony postanowiły, że remonty lokalu i ich zakres podlegają uzgodnieniu na piśmie z wynajmującą, a zakupione przez najemcę wyposażenie części gastronomicznej pozostaje ich własnością po rozwiązaniu umowy. Najemcy zobowiązali się oddać lokal w stanie technicznym opisanym w §4 umowy. Umowa została zawarta na czas określony od 1 września 2002 r. do 31 grudnia 2011 r. Mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, a

także w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania z zapłatą należności czynszowych do 20-go dnia miesiąca obrachunkowego, rażącego naruszenia porządku domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem czy podnajęcia lokalu. Określono zasady pokrywania należności za media. Wszelkie zmiany umowy miały być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.

Przedmiotowy lokal już wcześniej był przedmiotem najmu. W styczniu 1993 roku powódka wynajęła lokal wspólnikom spółki cywilnej (...) E. G. i M. G. na okres od 01 marca 1993 roku do 31 października 1995 roku celem prowadzenia w nim działalności gastronomicznej – kawiarni (...).

W dniu 1 listopada 1996 r. A. M. jako pełnomocnik powódki wynajął lokal, w którym funkcjonowała już kawiarnia (...) wspólnikom spółki cywilnej (...). Umowa została zawarta do 31 grudnia 1997 r. W § 7 umowy znalazł się zapis przewidujący przejście na wynajmującego własności 28 stolików kawiarnianych w przypadku rozwiązania umowy najmu pod warunkiem zapłaty określonej kwoty.

W 2003 roku pozwani w wynajętym lokalu wykonali remont i modernizację celem dostosowania tego lokalu do własnych potrzeb. Między innymi wykonano remont instalacji elektrycznej, roboty wodno-kanalizacyjne, renowację stolarki drzwiowej, renowację portalu przy drzwiach wejściowych, szlifowanie posadzki marmurowej. E. G. i M. G. przekazali wówczas powódce następujące ruchomości stanowiące uprzednio wyposażenie lokalu, a to: gablotę cukierniczą, kinkiety okienne (2 szt.), żyrandole kryształowe (6 szt.), kinkiety świecowe (2 szt.), lustra owalne (4 szt.), stół obrotowy z siedziskiem skórzanym, stoliki kwadratowe (16 szt.).

Ustalił nadto Sąd, że wyrokiem z dnia 5 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał pozwanym aby opuścili i opróżnili lokal użytkowy składający się z zaplecza gospodarczego oraz 3 sal konsumpcyjnych w skład którego wchodził piwnica położona bezpośrednio pod lokalem o łącznej pow. 180 m<sup>2</sup>, a nadto opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia, w którym wydzielono 3 pomieszczenia socjalne, do którego wejście znajduje się po prawej stronie klatki schodowej oficyny, a który znajduje się na parterze budynku oficyny o pow. ok. 18 m<sup>2</sup>. W maju 2008 roku powódka na podstawie § 9 zd. 3 umowy wypowiedziała najemcom stosunek najmu z sześciomiesięcznym wypowiedzeniem. Uznał Sąd, że dojdzie do wiadomości jednego ze współników spółki cywilnej (S. M.) pisma z dnia 28 maja 2008 roku zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu najmu odniosło skutek wobec pozostałych współników. Za uzasadnione uznał Sąd też wypowiedzenie bez zachowania terminów wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 07 stycznia 2009 roku.

Z kolei pozwani wystąpili przeciwko powódce z powództwem o przywrócenie im naruszonego posiadania w zakresie dopływu wody oraz dopływu energii elektrycznej. Postępowanie to ostatecznie zostało umorzono wobec wydania lokalu przez pozwaną powódce w dniu 1 października 2010 roku. W marcu 2009 r. pozwani wykonali instalację elektryczną doprowadzającą prąd do restauracji z podłączeniem do licznika w sąsiedniej kamienicy. W dniu 29 czerwca 2009 roku powódka zażądała wydania lokalu w oficynie o pow. ok. 20 m<sup>2</sup>, wskazała, że lokal nie był objęty umową najmu, ale udostępniony został grzecznościowo.

Pismem z dnia 21 lipca 2011 roku pozwani złożyli powódce oświadczenie o potrąceniu kwoty 344.436,39 zł.

Na wykonanie podłączenia wody z opomiarowaniem na zapleczu oficyny oraz podłączenie pompy z osprzętem na zapleczu kuchni pozwani wydatkowali w lutym 2009 r. kwotę 6 466,00 zł. Koszt instalacji elektrycznej to 3.416 zł.

W dniu 1 października 2010 r. sporządzono protokół z czynności przekazania lokalu. W przekazaniu uczestniczyła powódka z pełnomocnikiem, pozwani S. M. i E. G. z pełnomocnikiem pełnomocnikiem, S. W., W. P., A. T.. Odnotowano wskazania liczników wody i prądu, dokonano oględzin sal. Odnotowano, że lampy będące własnością zdających zostały zabrane, że po stronie prawej pozostało miejsce na szatnię a siedzisko szatni zdeponowano na I piętrze oficyny. W przejściu do sali konsumpcyjnej nr (...) odnotowano brak 3 żyrandoli, a zdający zaprzeczyli, aby wcześniej istniały. W odniesieniu do sali konsumpcyjnej odnotowano zastrzeżenie powódki i braku 4 luster okrągłych, 3 żyrandoli i 2 kinkietów a zdający oświadczyli, że były one przekazane powódce wcześniejszym protokołem. Odnośnie baru powódka

oświadczyła, że górna część baru z oświetleniem została dobudowana. W dozorcówce odnotowano zawilgocenie ściany. Powódka zgłosiła zastrzeżenie odnośnie braku fragmentu rury odpływowej na podwórku.

Lokal został wydany powódce bez większości lamp, stolików i krzeseł. Na ścianach i posadzce w ubikacjach widoczne były pęknięcia. W kuchni były zawilgocenia. Zawilgocone były szafki pod zlewem w części barowej. Obecny przy czynności przekazania S. W. oświadczył do protokołu, że stan elementów podlegających ochronie nie budzi zastrzeżeń. Kierował się przy tym ich stanem wizualnym.

Po odzyskaniu lokalu powódka rozpoczęła w nim remont. Prace częściowo polegały na przywróceniu lokalu do stanu w jakim pozwani byli zobowiązani go zwrócić zgodnie z postanowieniami umowy, zaś częściowo stanowiły dostosowanie lokalu do wizji i zamierzeń powódki. W ramach remontu powódka wykonała renowację marmuru z montażem a kwotę 4.840,00 zł netto (brutto 5.935,20 zł).

Ustalił Sąd, że koszt przywrócenia sal konsumpcyjnych, baru, kuchni, przedsionka wejściowego, toalety i pomieszczenia zaplecza do stanu w jakim lokal był wydany najemcom wynosi 88.511,77 zł i obejmuje licowanie ścian nowymi płytkami ceramicznymi (WC, kuchnia, zaplecze); zerwanie uszkodzonych płytek gresowych; wykonanie posadzek zmywalnych wraz z przygotowaniem podłoża, likwidację zagrzybienia i zawilgocenia w miejscach wycieków z nieszczelnego boileru; wymianę odcinka podejścia odpływającego rury kanalizacyjnej, wymianę syfonów umywalkowych; wymianę uszkodzonej instalacji wodnej w części kuchennej; remont instalacji elektrycznej (ułożenie uszkodzonych części przewodów, wymiana gniazd, opraw, połączeni przewodów); odtworzenie instalacji wyciągowej – wentylacyjnej; wykonanie malatury na ścianach; roboty porządkowe po; czyszczenie podłóg marmurowych. Dodatkowo koszt zakupu okapu przyściennego wynosi 4.000,00 zł. Koszt likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia ścian w dozorcówce wynosi brutto 2.519,36 zł.

Z tytułu czynszu najmu lokalu, którego najemcami byli pozwani powódka w okresie od 01 stycznia 2009 roku do 30 września 2010 r. mogła uzyskać dochód w kwocie 627 417 zł.

Ustalenia poczynił Sąd w oparciu o przedłożone dokumenty prywatne i urzędowe. Zeznania świadków i stron oraz opinię biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości dr E. H. (1) oraz opinię biegłego sądowego do spraw budownictwa P. Ł.. Opinie Sąd uznał za pełne, rzetelne i zrozumiałe. Zgłoszone przez pozwanych zarzuty do opinii biegłej E. H. dotyczyły w istocie powierzchni lokalu przyjętej przez biegłą do obliczeń. Uznał Sąd za najbardziej miarodajne przyjęcie za podstawę wyliczeń powierzchni ustalonej przez biegłą, strony zaś nie wykazały ich nieprzydatności do opracowania opinii. W zakresie kosztów niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu Sąd oparł się na opinii biegłego P. Ł.. Pozwani nie wykazali, a nawet nie twierdzili, że lokal został im wydany w stanie niezdatnym do użytku.

Dokonując oceny prawnej Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Wskazał Sąd, że po częściowym cofnięciu pozwu, ostatecznie powódka domagała się solidarnego zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz: kwoty 184.543,54 zł (zamiast uprzednio żądanej kwoty 339.789,38 zł) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki za okres od 01 stycznia 2009 roku do dnia 30 września 2010 roku; kwoty 268.893,00 zł (zamiast uprzednio żądanej kwoty 270.000,00 zł) w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu utraconego dochodu za okres od 01 stycznia do 30 września 2011 roku; kwoty 174.846,30 zł (zamiast uprzednio żądanej kwoty 336.000,00 zł) w zakresie roszczenia o zwrot koniecznych nakładów i remontów. Wnosiła też o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 184.543,54 zł od dnia 14 lutego 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 443.739,30 zł od dnia 03 października 2011 roku do dnia zapłaty.

W zakresie w jakim powódka cofnęła pozew Sąd postępowanie umorzył. Nie znalazł Sąd podstaw by oświadczenie o częściowym cofnięciu pozwu uznać za sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzające do obejścia prawa.

Za uzasadnione co do zasady uznał Sąd żądanie zasądzenia od pozwanych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powódki w okresie od 01 stycznia 2009 roku do 30 września 2010 roku. Niesporne było, że powódka była właścicielką lokalu, a pozwani zajmowali lokal do 1 października 2011 roku.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2011 roku pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego. Pozwani kwestionowali skuteczność i datę wypowiedzenia, ale nie przedstawili żadnego dowodu, który doprowadziłby do obalenia ustaleń faktycznych ze sprawy o eksmisję toczącej się przed Sądem Okręgowym do sygn. akt (...). W sprawie tej ustalił Sąd, że powódka pismem z dnia 28 maja 2008 roku wypowiedziała pozwanym stosunek najmu z zachowaniem 6 – cio miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwany S. M. zapoznał się z treścią pisma, zaś pozostali pozwani nie podjęli przesylek zawierających wypowiedzenie pomimo dwukrotnego awizowania. Uznał Sąd jednak, że dojście do wiadomości jednego ze współników spółki cywilnej (S. M.) pisma z dnia 28 maja 2008 roku zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu najmu odniosło skutek wobec pozostałych współników. Umowa zatem wypowiedziana została z dniem 1 stycznia 2009 r. Ponieważ pozwani nie obalili domniemania faktycznego wynikającego z wymienionej sprawy Sąd pierwszej instancji uznał za udowodnione, że od 1 stycznia 2009 roku pozwani zajmowali lokal z piwnicami bez tytułu prawnego.

Odnośnie udostępnionej na podstawie umowy użyczenia dozorcowki, stwierdził Sąd, że użyczenie to było ściśle celowo i funkcjonalnie związane z faktem zawarcia umowy najmu co do lokalu gastronomicznego i rozpoczęciem prowadzenia w nim działalności i w takich okolicznościach należy podzielić ocenę dokonaną przez Sąd w sprawie (...). Umowa użyczenia zawarta na czas nieokreślony zgodnie z art. 715 kc kończy się gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Pomieszczenie dozorcowki służyło jako zaplecze socjalne dla pracowników restauracji prowadzonej w wynajętym przez pozwanych lokalu, zatem ustanie stosunku najmu lokalu, w którym restauracja działała powoduje, że dalsze korzystanie z zaplecza socjalnego dla pracowników restauracji staje się bezprzedmiotowe, tym samym biorący do używania uczynił już użytek z rzeczy odpowiadający umowie. Również więc z tego pomieszczenia od 1 stycznia 2009 r. pozwani korzystali bez tytułu prawnego. Pozwani posiadali w złej wierze, nie mając tytułu prawnego do korzystania z lokalu, pomieszczenia lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku frontowego położonego w K. przy (...), składającego się z 3 sal konsumpcyjnych z wejściem od (...) oraz zaplecza gospodarczego, w skład którego wchodzi piwnica znajdująca się bezpośrednio pod lokalem o łącznej powierzchni ok. 180 m<sup>(2)</sup>.

Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela określają art. 225 i 224 kc i są one takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Posiadacz ma zatem obowiązek uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Spoczywa na nim też obowiązek zwrotu pobranych pożytków. Samoistny posiadacz w złej wierze ma też obowiązek zwrotu wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2010 r. powódka z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego o pow. Około 125 m<sup>2</sup> wraz z zapleczem gospodarczym o pow. ok. 18 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeniami piwnicznymi pod oficyną o pow. ok. 52 m<sup>2</sup>, w którym funkcjonowała restauracja (...) mogła uzyskać dochód w kwocie 627 417,00 zł. do depozytu powódka wpłaciła łącznie kwotę 545.528,12 zł, i kwotę tę za zgodą pozwanych powódka zaliczyła na poczet należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu pozostaje więc do zapłaty 81.888,88 zł. Powódka do kwoty 627 417,00 zł doliczyła odsetki za opóźnienie w kwocie 102.654,87 zł, które obliczyła przyjmując, że należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stawała się wymagalna za każdy miesiąc z osobna. Uznał Sąd Okręgowy, że takie stanowisko jest nieuzasadnione, bowiem z żadnego przepisu nie wynika, by było to świadczenie okresowe. Jest to świadczenie jednorazowe, bezterminowe, zatem jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do jego spełnienia (art. 455 k.c.) Stwierdził Sąd, że brak jest dowodów, by przed doręczeniem pozwanym odpisów zawiadania do próby ugodowej w maju 2010 roku) za okres od 01 stycznia 2009 roku do 30

kwietnia 2010 roku powódka wzywała pozwanych do zapłaty. Za ten okres wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu wyniosło 478.031,84 zł, pozwani o zapłatę wezwani zostali w maju 2010 roku, zatem na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c. odsetki należne były od 1 czerwca 2010 r.

Uzasadnione było więc zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 81 888,88 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki za okres od 01 stycznia 2009 roku do dnia 30 września 2010 roku na mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c., kwoty 43 756,28 zł tytułem odsetek oraz dalszych odsetek ustawowych i odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od tych kwot zgodnie z żądaniem pozwu.

Za nieuzasadnione uznał Sąd natomiast żądanie zasądzenia kwoty 268.893,00 zł tytułem utraconego dochodu najmu w okresie od 01 stycznia 2011 roku do 30 września 2011 roku. Podkreślił Sąd, że na rozprawie w dniu 6 lutego 2013 roku powódka zeznała, że jej zamiarem nie jest wynajęcie lokalu oraz, że lokal po jego wyremontowaniu stoi pusty i zamknięty mimo, że powódka miała oferty najmu lokalu. Skoro więc powódka nie była zainteresowana wynajęciem lokalu i uzyskaniem dochodu z najmu, to nie udowodniła, że gdyby nie działanie pozwanych, to uzyskałaby dochód. Ponadto nie wykazała też powódka konieczności prowadzenia prac remontowych przez 12 miesięcy.

Częściowo uzasadnione okazało się natomiast żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu kosztów usunięcia zniszczeń w lokalu. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przez czas trwania najmu drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 kc)

Najemca powinien używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. O potrzebie napraw obciążających wynajmującego powinien go niezwłocznie zawiadomić (art. 666. § 1 i 2 k.c). Po zakończeniu najmu najemca ma obowiązek zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Tytułem odszkodowania za nienależyte wykonania obowiązku zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych solidarnie kwotę 99.564,29 zł, na którą składają się nakłady konieczne w salach konsumpcyjnych, barze, kuchni, przedsionku wejściowym, toalecie i pomieszczeniach zaplecza, nadto zakup okapu kuchennego, koszty likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia ścian w dozorcówce oraz koszty remontu instalacji elektrycznej.

Nie znalazł natomiast Sąd podstaw do zasądzenia z tego tytułu dalszych kwot, zwłaszcza w oparciu o przedstawione przez powódkę rachunki. Rachunki te obejmują bowiem również pozycje wskazujące na zakup urządzeń i materiałów potrzebnych do remontu mieszkania. Nie uwzględnił też Sąd kosztów prac w pomieszczeniach piwnicznych wskazanych przez biegłego na str. 14 i 15 opinii uzupełniającej, nie wykazała bowiem powódka, że stan piwnic odbiegał od stanu w jakim zostały one wydane najemcom. Pozwani nie ponoszą też odpowiedzialności za zniszczenia wynikające z uszkodzonej instalacji kanalizacyjnej w rejonie podwórza budynku, które nie było przedmiotem najmu, ani użyczenia. Jest to przestrzeń ogólnodostępna, a obowiązek dbałości o stan instalacji obciąża w właściciela. Dotyczy to także drzwi wejściowych do kamienicy.

Zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia uznał Sąd za nieskuteczny. Zwrócił uwagę, że zagadnienie uprawnienia posiadacza rzeczy bez tytułu prawnego do domagania się odszkodowania od właściciela rzeczy, który naruszył owego posiadacza w posiadaniu było przedmiotem kilku rozstrzygnięć Sądu Najwyższego. W jednym z wyroków Sąd Najwyższy stwierdził, że o szkodzie, polegającej na utracie dochodów z rzeczy, nie można mówić w sytuacji, gdy samowolnie przywraca sobie posiadanie właściciel, odbierając swoją rzecz osobie, której ani prawo własności, ani jakiegokolwiek inne prawo, uprawniające do korzystania z tej rzeczy, nie przysługuje, w innym zaś, że posiadaczowi (w złej wierze) nie przysługuje roszczenie o naprawienie szkody, gdy posiadanie naruszył właściciel. Odróżnić trzeba sytuację posiadacza, któremu przysługuje tytuł prawny do władania rzeczą, od sytuacji posiadacza, który nie ma żadnego tytułu prawnego. W tym drugim przypadku posiadaczowi nie przysługuje wobec właściciela roszczenie odszkodowawcze, albowiem brak jest podstaw do stwierdzenia, że zaistniała szkoda. W takim przypadku nie można



mówić o szkodzie w postaci utraconych dochodów. Sąd Okręgowy stanowisko takie podzielił i wobec tego, że od 1 stycznia 2009 roku pozwani posiadali lokal w złej wierze, to brak jest podstaw do ustalenia, że ponieśli szkodę na skutek działań powódki zmierzających do odzyskania władztwa nad rzeczą.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 i 100 k.p.c, obciążając nimi strony proporcjonalnie do wygranej i przegranej w sprawie. Powódka wygrała proces w 0,24 części, zaś pozwani w 0,76 części. Powódka wydatkowała łącznie kwotę 50 307,00 zł należna jej stosunkowo kwota wynosi zatem 12.073,68 zł. Pozwani wydatkowali kwotę 7.217,00 zł. W stosunku do wygranej należna jest jej zatem kwota 5.484,93 zł. Ostatecznie po wzajemnym potrąceniu tych pozycji do zasądzenia na rzecz powódki pozostała kwota 6.588,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nakazał też Sąd w takiej proporcji ściągnięcie należności, które nie zostały pokryte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c.

### ***Apelacje od wyroku wniosły obie strony.***

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania, a to punktu II w zakresie w jakim Sąd nie uwzględnił żądania zasądzenia kwoty 58.898,59 zł tytułem skapitalizowanych odsetek, punktu III w zakresie w jakim nie uwzględnione zostało żądanie powódki o zasądzenie kwoty 73.282,01 zł tytułem nakładów koniecznych, punktów IV, V i VI w całości. Zarzuciła powódka naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 328 § 2 kpc poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku polegającą na zasądzeniu kwoty 43.756,28 zł tytułem odsetek – art. 481 § 1 i 2 kc oraz jednoczesne zasądzenie tejże kwoty tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę na podstawie art. 448 § 1 i 2 kc;

- art. 233 § 1 kpc poprzez błędne ustalenie, iż wysokość skapitalizowanych odsetek powstałych tytułem opóźnienia zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 43.756,28 zł, podczas gdy faktyczna wysokość tych odsetek wynosi 102.654,87 zł;

- art. 233 § 1 kpc poprzez błędne ustalenie, iż poza nakładami koniecznymi na salę konsumpcyjną, bar, kuchnię, przedsionek wejściowy, toalety i pomieszczenia pomocnicze brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powódki dalszych żądanych z tego tytułu kwot, m. in. tytułem remontu portalu drzwiowego;

- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia i oceny materiału dowodowego z pominięciem istotnej jego części, a zwłaszcza dowodu z ponownego przesłuchania powódki, co doprowadziło Sąd pierwszej instancji do rażących błędów w ustaleniach faktycznych, polegających na przyjęciu, iż powódka nie miała zamiaru wynajmować przedmiotowego lokalu w terminie od stycznia 2011 r. do września 2011 r.;

- art. 233 § 1 kpc poprzez niewłaściwy odbiór i ocenę zeznań powódki na rozprawie z dnia 6 lutego 2013 r. i błędne przyjęcie, że powódka nie miała zamiaru wynajmowania lokalu w terminie od stycznia 2011 r. do września 2011 r.;

Wniosła powódka o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 58.898,59 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z odsetkami od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty, w pkt III przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki dalszej kwoty 73.282,01 zł tytułem poniesionych przez powódkę nakładów koniecznych z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty, w pkt IV przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 268.893 zł tytułem utraconego dochodu za czas remontu lokalu, a zatem o zasądzenie łącznie kwoty 401.073,60 zł i w pkt V i VI poprzez obciążenie pozwanych całością kosztów postępowania. Wniosła też powódka o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji.

Pozwani zaskarżyli wyrok w zakresie w jakim Sąd uwzględnił powództwo i rozstrzygnął o kosztach. Wyrokowi zarzucili:

- naruszenie przepisów postępowania które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, to jest:

a/ art. 233 § 1 k.p.c., częściowo w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., przez:

-- ustalenie, że w okresie posiadania przez pozwanych powierzchnia lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku frontowego położonego w K. przy (...) (dalej Lokal) wynosiła 125 m<sup>(2)</sup>, mimo że w rzeczywistości w tym okresie powierzchnia ta wynosiła 116,26 m<sup>(2)</sup>, co miało istotny wpływ na wynik sprawy ponieważ skutkowało nieprawidłowym obliczeniem kwoty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego,

-- ustalenie że umowa użyczenia lokalu dawnej dozorcówki znajdującego się na parterze budynku oficyny położonego w K. przy (...) wygasła przed dniem 1 stycznia 2009 r, mimo że w rzeczywistości umowa ta wygasła w dniu 14 lipca 2009 roku, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało nieprawidłowym obliczeniem kwoty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego,

-- brak ustalenia, w jakich kwotach i datach pozwani dokonali wpłat do depozytu sądowego, które powódka następnie zaliczyła na poczet roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, co miało istotny wpływ na wynik sprawy ponieważ skutkowało nieprawidłowym uznaniem, że powódce są należne odsetki za opóźnienie od wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego za okres poprzedzający doręczenie pozwu w niniejszej sprawie,

-- brak wyraźnego ustalenia, że powódka lub osoby działające z jej polecenia w okresie od lutego 2009 r. do września 2010 r. pozbawiały lub ograniczały dostęp wody i energii elektrycznej do lokalu, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało uniemożliwieniem uznania za usprawiedliwione roszczeń odszkodowawczych pozwanych, związanych z naruszaniem ich posiadania przez powódkę, wobec braku wyraźnego ustalenia podstawy faktycznej tych roszczeń,

-- ustalenie, że umowa najmu lokalu z dnia 1 września 2002 r. została wypowiedziana pismem powódki z dnia 28 maja 2008 r., wobec czego pozwani od dnia 1 stycznia 2009 r. posiadali Lokal bez tytułu prawnego, na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 5 lutego 2010 r. sygn. akt: (...), mimo że w rzeczywistości umowa ta została wypowiedziana dopiero pismem powódki z dnia 7 stycznia 2009 r. lub pozwem o wydanie lokalu z dnia 4 marca 2009 r., co wynika wprost z uzasadnienia tego wyroku, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ przy przyjęciu, że roszczenia odszkodowawcze pozwanych, związane z naruszaniem posiadania, są nieusprawiedliwione co do zasady z powodu posiadania lokalu w złej wierze, skutkowało błędnym uznaniem za nieusprawiedliwione tych roszczeń także co do okresu przełomu lutego i marca 2009 r., kiedy miało miejsce całkowite pozbawienie dostępu wody i energii elektrycznej do lokalu i wynikający z tego brak możliwości korzystania z niego, wobec uznania posiadania Lokalu przez pozwanych w tym okresie za posiadanie w złej wierze,

-- brak ustalenia, że na skutek pozbawiania lub ograniczania dostępu wody i energii elektrycznej do lokalu przez powódkę lub osoby działające z jej polecenia w okresie od lutego 2009 r. do września 2010 r. pozwani ponieśli szkodę w postaci utraty części towaru oraz kosztów zakupu wody i dodatkowego wynagrodzenia za ochronę mienia, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało brakiem obliczenia wysokości roszczeń odszkodowawczych pozwanych, związanych z naruszaniem ich posiadania przez powódkę,

-- brak ustalenia, że na skutek pozbawiania lub ograniczania dostępu wody i energii elektrycznej do lokalu przez powódkę lub osoby działające z jej polecenia w okresie od lutego 2009 r. do września 2010 r. pozwani ponieśli szkodę w postaci utraty dochodów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało brakiem obliczenia wysokości roszczeń odszkodowawczych pozwanych, związanych z naruszaniem ich posiadania przez powódkę,

-- ustalenie, że stan lokalu w dacie zwrotu przez pozwanych był skutkiem zużycia nie będącego następstwem prawidłowego używania, wyłącznie na podstawie zeznań świadka K. P., mimo że stan ten był skutkiem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, a zeznania tego świadka pozostają w sprzeczności z innymi dowodami, bez uzasadnienia powodu, dla którego zeznania świadka K. P. Sąd I instancji uznał za wiarygodne i przyczyn, dla których odmówił wiarygodności i mocy dowodowej innym dowodom, sprzecznym z treścią tych zeznań, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało błędnym uznaniem za usprawiedliwione roszczenia powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie,

-- ustalenie, że stan lokalu w dacie zwrotu przez pozwanych uzasadniał przeprowadzenie szeregu prac remontowych wynikających z ponadnormatywnego zużycia Lokalu przez pozwanych, wyłącznie na podstawie opinii biegłego P. Ł., mimo że stan ten nie uzasadniał przeprowadzenia prac remontowych wynikających z nieprawidłowego korzystania z lokalu przez pozwanych, a opinia tego biegłego nie zawiera ustalenia tego stanu i stwierdza że ustalenie go jest niemożliwe, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało błędnym uznaniem za usprawiedliwione roszczenia powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie,

-- brak ustalenia, że pozwani byli właścicielami instalacji wyciągowo - wentylacyjnej, opraw elektrycznych i syfonów umywalkowych, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ przy przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia Lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione co do zasady, skutkowało błędnym uznaniem za usprawiedliwione tego roszczenia w części dotyczącej kosztów zakupu nowych elementów wyposażania Lokalu w miejsce tych, które były własnością pozwanych,

b/ art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc przez nieuwzględnienie wniosków dowodowych bez wskazania przyczyn takiego rozstrzygnięcia w uzasadnieniu wyroku, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało poczynieniem istotnych ustaleń faktycznych w niepełnym zakresie, a to

-- dowodu z dowodów wpłaty z wyciągami bankowymi z 5 lutego r., 9 lutego 2010 r. i 11 maja 2010 r., wyciągu bankowego z dnia 8 lipca 2010 r. oraz dowodu wpłaty z dnia 2 września 2010 r. z wyciągiem bankowym,

-- dowodu ze zdjęć lokalu z daty zwrotu przez pozwanych, które pozwani w dniu 21 listopada 2011 r. przekazali biegłej E. H. (1),

-- dowodu ze zdjęć lokalu z daty zwrotu przez pozwanych, które powódka złożyła na rozprawie w dniu 22 maja 2013 r.;

c/ art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało poczynieniem istotnych ustaleń w niepełnym zakresie, a to:

-- dowodu z notatki służbowej do protokołu kontroli z dnia 20 lutego 2009 r,

-- dowodu z faktur VAT nr (...),

-- dowodu z umów z 15 lutego 2006 r., 6 marca 2007 r. i 16 lutego 2009 r.

-- dowodu z faktur VAT nr (...),

-- dowodu z rejestrów sprzedaży VAT z korektami za miesiące styczeń 2009 r., kwiecień 2009 r. i listopad 2009 r.,

-- dowodu z faktury VAT nr (...),

-- dowodu z podatkowych ksiąg przychodów i rozchodów za miesiące styczeń 2009r., luty 2009 r., grudzień 2009 r., maj 2010 r. i lipiec 2010 r.,

-- dowodu z dowodu wpłaty z dnia 8 lipca 2010 r. z wyciągiem bankowym,

-- dowodu z podatkowej księgi przychodów i rozchodów za miesiąc sierpień 2010 r.;

d/ art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc przez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało poczynieniem istotnych ustaleń faktycznych w niepełnym zakresie,

- naruszenie prawa materialnego, a to:

a/ art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c., przez jego nieprawidłowe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że z faktu, że powódka złożyła wnioski o zawiązanie pozwanych do próby ugodowej w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 30 kwietnia 2010 r., wynika że powódce są należne odsetki za opóźnienie od tego wynagrodzenia od dnia doręczenia tego wniosku, mimo że wniosek ten dotyczył wynagrodzenia za okres, za który pozwani dokonali wpłat do depozytu sądowego, a które powódka następnie zaliczyła na poczet roszczenia o zapłatę tego wynagrodzenia,

b/ art. 415 kc przez jego niezastosowanie, wynikające z przyjęcia, że powódka nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, jaką pozwani ponieśli na skutek pozbawiania lub ograniczania dostępu wody i energii elektrycznej do lokalu przez powódkę lub osoby działające z jej polecenia w okresie od lutego 2009 r. do września 2010 r., ponieważ pozwani byli posiadaczami w złej wierze,

c/ art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że przy przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione co do zasady, roszczenie to jest usprawiedliwione w części dotyczącej kosztów zakupu nowych elementów wyposażania lokalu w miejsce tych, które były własnością pozwanych, mimo że ewentualna odpowiedzialność pozwanych nie obejmuje tych kosztów,

d/ art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 675 § 1 in fine k.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione także w zakresie dotyczącym kosztów remontu spowodowanego zużyciem będącym następstwem prawidłowego korzystania z rzeczy w długim okresie czasu, mimo że ewentualna odpowiedzialność pozwanych nie obejmuje tych kosztów,

e/ art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 662 § 1 k.c.,

przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione w części dotyczącej kosztów remontu spowodowanego niedopełnieniem przez powódkę obowiązku utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, mimo że ewentualna odpowiedzialność pozwanych nie obejmuje tych kosztów,

f/ art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 662 § 2 k.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione w części dotyczącej kosztów, które, już ze względu na swoją znaczną wartość, nie są drobnymi nakładami połączonymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, mimo że ewentualna odpowiedzialność pozwanych nie obejmuje tych kosztów,

g/ art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w zw. z art. 86 ust. 2 pkt 1 litera a) tej ustawy, przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie odszkodowawcze powódki o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie jest usprawiedliwione w części dotyczącej kwot podatku VAT związanych z kosztami poniesionych przez powódkę, mimo że ewentualna odpowiedzialność pozwanych nie obejmuje tych kwot.

Wnieśli pozwani o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa (pkt II i III), zasądzenie na rzecz pozwanych od powódki kwoty 7.251,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu w I instancji (pkt V), nakazanie ściągnięcia od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 5.893,20 tytułem kosztów sądowych (pkt VI). Wnieśli też o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Nadto wnieśli pozwani o rozpoznanie na podstawie art. 380 kpc postanowienia z dnia 7 listopada 2016 roku i jego zmianę przez dopuszczenie dowodów wymienionych wyżej oraz rozpoznanie postanowienie z dnia 13 czerwca 2013 roku w zakresie pkt 3 o oddaleniu wniosku dowodowego i uchylenie tego postanowienia oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów.

Strony wzajemnie wniosły o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

### **Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja pozwanych uzasadniona jest tylko w nieznaczej części, apelacja powódki zaś na uwzględnienie nie zasługuje w żadnym zakresie.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do apelacji pozwanych jako dalej idącej, a w jej ramach do zarzutów naruszenia prawa procesowego kwestionujących ocenę dowodów i ustalenia faktyczne, dopiero bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony niewadliwą w rozumieniu art., 233 kpc oceną dowodów może stanowić podstawę do zastosowania prawa materialnego i dokonania oceny prawnej.

Przepis art. 233 kpc statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, wedle której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają przepisy prawa procesowego, zasady doświadczenia życiowego i reguły logicznego rozumowania. Dlatego też skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami zakreślonymi w art. 233 § 1 kpc sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w przepisach art. 227 – 234 kpc oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien sąd oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien Sąd ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd Apelacyjny w pełni popiera i akceptuje, do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na tym, iż Sąd z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów przyjął za wiarygodny określony dowód lub też odmówił wiarygodności konkretnemu dowodowi. Strona, która podnosi taki zarzut musi przy tym wykazać, o jaki konkretnie dowód chodzi i na czym polega przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów (wyrok SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 332/05). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2009 r., II PK 261/08). Strona podnosząca zarzut wadliwej oceny dowodów powinna

wykazać, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto, iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Nie wystarczające jest zaprezentowanie własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Uwzględniając powyższe uwagi, Sąd Apelacyjny stwierdza, że podnoszone przez pozwaną zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc są nieuzasadnione i nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Sąd pierwszej instancji w prawidłowy sposób przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, a następnie dowody to ocenił z zastosowaniem reguł oceny swobodnej, a więc zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy dowody ocenił wszechstronnie, zestawiając poszczególne dowody z innymi, wskazał, które dowody uznaje za wiarygodne i z jakich przyczyn. Ocena dokonana przez Sąd spełnia wymogi oceny swobodnej, a Sądowi Okręgowemu nie sposób zarzucić braku logiki w wyciąganiu wniosków i sprzeczności z doświadczeniem życiowym. Tylko zaś w takim przypadku Sąd drugiej instancji mógłby dokonać oceny odmiennej.

Za prawidłowe należy też uznać ustalenia faktyczne dokonane na gruncie zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny w pełni te ustalenia i ocenę podziela i uznaje za własne.

Odnosząc się zaś do poszczególnych podniesionych przez pozwanych zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c Sąd Apelacyjny stwierdza:

Ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokalu Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej E. H. (1) i jej pomiarach, a w konsekwencji przyjął za podstawę wyliczeń powierzchnię lokalu wyliczoną przez tę biegłą. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie stanowisko Sądu pierwszej instancji. Należy zwrócić uwagę, że w zasadzie w umowie najmu z 2002 roku jaka łączyła strony nie wskazano powierzchni przedmiotu najmu, a jedynie wysokość czynszu za wynajęcie całości czyli pomieszczenia restauracji i piwnic. Istniejące zaś różnice w pomiarach z roku 1976 i 2012 uzasadniały przyjęcie takiej powierzchni lokalu jaka wynikała z aktualnych pomiarów biegłej. Poza wskazaniem, że wg pomiaru z 1976 roku powierzchnia była mniejsza, pozwani nie wykazali, by biegła dokonując pomiaru i ustalając powierzchnie uczyniła to w sposób nieprawidłowy.

Podziela też Sąd ustalenie, że umowa użyczenia lokalu dozorcówki również wygasła w dniu 1 stycznia 2009 roku tak jak umowa najmu lokalu. Przypomnieć należy, że takie stanowisko zajął również Sąd w toczącej się pomiędzy stronami sprawie o eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu ((...)), odwołując się do przepisów regulujących umowę użyczenia, a także do okoliczności udostępnienia pozwanym tego pomieszczenia i celu w jakim to nastąpiło. Pomieszczenie to było funkcjonalnie powiązane z lokalem restauracji. Stanowiło bowiem pomieszczenie socjalne dla pracowników, zatem tylko trwanie stosunku najmu usprawiedliwiałoby dalsze użyczenie i korzystanie przez najemców z tego pomieszczenia. Ustanie stosunku najmu oznaczało, że należało uznać, że użyczający uczynił już użytek z rzeczy, a tym bardziej, że upłynął już czas kiedy mógł ten użytek czynić. Fakt, że powódka w lipcu 2009 roku wezwała pozwanych do opuszczenia tego pomieszczenia nie oznacza, że do tego momentu mieli oni tytuł do korzystania z niego. Tytuł ten bowiem ze wskazanej wyżej przyczyny ustał wtedy kiedy i stosunek najmu.

Nieuzasadniony jest także zarzut, że Sąd nie dokonał ustalenia w jakich kwotach i datach pozwani dokonali wpłat do depozytu sądowego, które powódka następnie zaliczyła na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Czynienie bowiem ustaleń w tym zakresie nie miało dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia. Zdaniem pozwanych miałyby to wpływ rozstrzygnięcie w zakresie odsetek, z czym Sąd Apelacyjny się nie zgadza. Należy bowiem zauważyć, że w tym przypadku wpłata kwoty do depozytu nie oznaczała zwolnienia się pozwanych z długu w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwani bowiem domagali się zezwolenia na złożenie do depozytu kwot tytułem czynszu najmu lokalu za kolejne miesiące, stojąc na stanowisku, że umowa najmu nadal trwa, a tylko powódka odmawia przyjmowania od nich czynszu. W sprawie o zezwolenie do złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego sąd bada tylko wymogi formalne wniosku, nie bada zaś prawdziwości twierdzeń we wniosku zawartych. Zatem dopiero zaliczenie przez powódkę kwoty złożonej do depozytu tytułem czynszu na poczet

wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu spowodowało, że roszczenie to w takim zakresie zostało spełnione i wygasło. Zatem daty i kwoty wpłacone do depozytu nie miały wpływu na wyliczenie należnych odsetek.

Rzeczywiście nie czynił Sąd też ustaleń, że powódka lub ktoś z jej polecenia pozbawiał lub ograniczał pozwanym dostęp do wody i energii elektrycznej. Powódka temu zaprzeczyła, podniosła natomiast twierdzenia o awarii instalacji. Nie ustalał też Sąd czy na skutek ograniczeń w dostawie wody i prądu, których przyczyną wg pozwanych było działanie powódki, pozwani ponieśli szkodę czy to w postaci utraty części towaru, poniesienia kosztów zakupu wody i dodatkowego wynagrodzenia za ochronę mienia, czy też utraty dochodów. Ustalił Sąd natomiast, że pozwani wytoczyli proces o przywrócenie im naruszonego posiadania w zakresie dopływu wody i energii elektrycznej oraz, że wykonali instalację elektryczną doprowadzającą prąd do restauracji od licznika poboru usytuowanego w sąsiedniej kamienicy, co mogłoby sugerować, że rzeczywiście istniał w tym zakresie jakiś problem. Jednakże ustalenie przyczyn takiego stanu pozostawało bez wpływu na rozstrzygnięcie, w sytuacji kiedy brak jest co do zasady podstaw do przypisania powódce w tym zakresie odpowiedzialności, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Dlatego też nie można Sądowi w tym zakresie czynić zarzutu braku ustaleń, Sąd bowiem obowiązany jest czynić ustalenia faktyczne w takim zakresie w jakim jest to istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podziela Sąd Apelacyjny ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło pismem z dnia 28 maja 2008 r., co oznacza, że pozwani od 1 stycznia 2009 roku zajmowali lokal bez tytułu prawnego. Takie też ustalił Sąd w sprawie (...), pozwani zaś nie przedstawili żadnych argumentów, które uzasadniałyby poczynienie innych ustaleń w tym zakresie, niż te których dokonał Sąd w sprawie, która została prawomocnie zakończona.

Nie podziela Sąd zarzutu, że ustalenie stanu lokalu w dacie jego zwrotu nastąpiło wyłącznie na podstawie zeznań świadka K. P., chociaż to jego zeznania były najbardziej szczegółowe w odniesieniu do wszystkich pomieszczeń i tylko ten świadek wskazywał na stan konkretnych elementów wyposażenia i instalacji. Sąd Okręgowy wprowadzając ocenę dowodów wskazał tylko ogólnie, dokonując ustaleń oparł się na dowodach z dokumentów, dowodach z zeznań świadków i stron oraz na opiniach biegłych. Nie znajduje jednakże Sąd żadnych powodów, by zeznania świadka K. P. uznać za niewiarygodne. Zakres prac, które należy uznać jako konieczne dla przywrócenia funkcji lokalu wynika też z opinii biegłego P. Ł.. Pozwani powołują się, że byli właścicielami instalacji wyciągowo - wentylacyjnej, opraw elektrycznych i syfonów umywalkowych, co ich zdaniem uprawniało ich do odłączenia tych elementów i zabrania ich. Z przepisu art. 675 § 1 kc wynika, że po zakończeniu umowy najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności, że zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Z § 3 zaś wynika domniemanie, wydania rzeczy najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Pozwani zaś domniemania tego nie obalili. Z umowy najmu z 2002 roku jaka łączyła strony wynika, że najemcy otrzymują lokal składający się z dwóch części, a to zapleczka gospodarczego, w którym w 1992 roku wykonany został remont kapitalny instalacji elektrycznej, wodnej i wentylacyjnej i z części zabytkowej, w której w 1991 i 1992 roku przeprowadzono kapitalne remonty pod nadzorem Wydziału Ochrony Zabytków, a wykonawcą były Pracownie (...). Remont obejmował między innymi pomieszczenia sanitarne z całkowitą wymianą armatury, drzwi i kafelek. Nie sposób z tych zapisów umowy wyciągnąć wniosku, że w lokalu nie było instalacji wyciągowo - wentylacyjnej, opraw elektrycznych czy syfonów umywalkowych. Gdyby tak bowiem było trudno byłoby uznać lokal za zdolny do użytku, a zwłaszcza do podjęcia w nim działalności gastronomicznej, a taki był przecież wiadomy cel zawarcia przez pozwanych umowy najmu. Pozwani nie wykazali, że wbrew umowie wskazanych elementów w lokalu nie było i oni dopiero je zamontowali. Okoliczność, że być może pozwani w późniejszym okresie wymieniali poszczególne elementy wyposażenia, nie oznacza, że opuszczając lokal mają prawo wszystkie te elementy odłączyć i zabrać. Obowiązkiem najemcy jest bowiem wydanie lokalu w stanie niepogorszonym, a zatem także zdatnym do użytku. Tymczasem nawet na podstawie zeznań samych pozwanych, trudno byłoby przyjąć, że wydali lokal w takim właśnie stanie. Stąd prawidłowe są ustalenia Sądu, że lokal wymagał nakładów koniecznych, takich, które pozwolą lokal uznać za zdatny do umówionego użytku. Nakłady wskazane i wycenione przez biegłego P. Ł. mają taki właśnie charakter.

Również zawarte w apelacji powódki zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc nie mogły zostać uwzględnione.

Jak już wyżej wskazano najemcy po zakończeniu mają obowiązek wydania wynajmującemu rzeczy w stanie nie pogorszone. Stąd usprawiedliwione było roszczenie powódki w takim tylko zakresie w jakim prace miały przywrócić stan lokalu do stanu z chwili wydania go najemcom. Powódka nie wykazała, by jakieś dalsze prace, poza wskazanymi w opinii biegłego miały taki właśnie cel. W apelacji wskazuje tylko na jeden element, a mianowicie na naprawę portalu drzwi wejściowych. W ocenie Sądu Apelacyjnego utrzymanie w należytym stanie tego elementu obciąża właściciela lokalu, a nie najemcę. Nieuzasadniony jest też zarzut, że pozwani nie informowali powódki, że portal ulega zniszczeniu poprzez zalewanie go wodą z rynny. Po pierwsze bowiem utrzymanie rynien w należytym stanie nie należało do najemców, po drugie zaś powódka nie wykazała, by przez cały okres najmu lokalu nie przebywała w swojej nieruchomości i nie miała możliwości poczynienia własnych spostrzeżeń. Zeznając na rozprawie w dniu 6 lutego 2013 roku powódka podała, że w 2004 roku przyjechała na dłużej do Polski, a od 2008 roku jest już w Polsce na stałe i mieszka w swoim mieszkaniu w (...). Naprawę portalu powódka oceniła na 17.835 zł, natomiast w apelacji domaga się zasądzenia z tytułu prac remontowych ponad kwotę zasądzoną dalszej kwoty 73.282,01 zł. W apelacji zaś powódka nie wskazała nawet jakie prace kwota ta obejmuje.

Nie sposób też inaczej niż uczynił to Sąd pierwszej instancji ocenić zeznań powódki w zakresie zamiaru dalszego wynajmowania lokalu. Powódka na tej samej rozprawie co wskazana wyżej jednoznacznie zeznała, że „wynajęcie nie wchodzi w grę, bo nie chce takiej męczarni jak do tej pory przeżywać jeszcze raz”. Podała, że miała propozycje wynajęcia lokalu i powiedziała, że nie jest on do wynajęcia. Obiekt jest na razie zamknięty i że się zorientuje dopiero kiedy go otworzy. Zatem ustalenie, że powódka nie miała zamiaru wynajmować lokalu znajduje pełne oparcie w jej zeznaniach. Istotne jest nadto, że już po przeprowadzeniu remontu, kiedy lokal nadawał się już do wynajęcia powódka go nie wynajęła i w 2013 roku nadal stał pusty. W świetle takich zeznań trudno byłoby uznać, że zamiarem powódki było wynajęcie lokalu już od stycznia 2011 roku.

W świetle powyższego brak było podstaw do przyjęcia, że przez długo trwający remont, z przyczyn wedle powódki leżących po stronie pozwanych powódka poniosła szkodę, brak było więc podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia odszkodowania za szkodę w postaci utraconego zysku.

Zarzucała też powódka naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez błędne - zaniżone ustalenie wysokości należnych powódce skapitalizowanych odsetek powstałych tytułem opóźnienia zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Zdaniem powódki odsetki te wynoszą 102.654,87 zł, a nie jak przyjęć Sąd Okręgowy 43.756,28 zł.

Zarzut ten jest nieuzasadniony, przy czym Sąd zauważa, że tak sformułowany zarzut nie dotyczy oceny dowodów, a zastosowania prawa materialnego regulującego wymagalność świadczenia i prawo do naliczania odsetek.

Wyliczenie przez powódkę skapitalizowanych odsetek na kwotę 102.654,87 zł nastąpiło przy założeniu, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu płatne jest na takiej samej zasadzie jak czynsz najmu czyli w każdym miesiącu, a brak zapłaty powoduje, że dłużnik popada w opóźnienie, czego konsekwencją jest naliczanie odsetek osobno od należności za każdy miesiąc. Tymczasem jest to założenie całkowicie błędne, a Sąd Apelacyjny takiego miesięcznego sposobu naliczania odsetek od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zaaprobować nie może. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nie ma bowiem charakteru świadczenia okresowego, jest to świadczenie jednorazowe, bezterminowe, a jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do zapłaty, co wynika z przepisu art. 455 kc. Nie ma więc racji powódka, że odsetki powinny być naliczane od należności za każdy miesiąc od określonego dnia tego miesiąca. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął kiedy roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu stało się wymagalne i prawidłowo obliczył kwotę należnych odsetek. Żądanie więc dalszej kwoty tytułem odsetek nie znajduje żadnego uzasadnienia.

W oczywisty sposób nieuzasadniony jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc po[przez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia polegającą na zasądzeniu kwoty 43.756,28 zł tytułem odsetek – art. 481 § 1 i 2 kc oraz jednocześnie zasądzenie tejże kwoty tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę na podstawie art. 448 § 1 i 2 kc.



Zauważa Sąd, że faktycznie w uzasadnieniu znajduje się takie stwierdzenie, jednakże jest oczywiste, że należy to potraktować w kategoriach oczywistej pomyłki. Nie może bowiem budzić wątpliwości że wskazana kwota to odsetki, a nie zadośćuczynienie, które w ogóle przecież nie było przedmiotem niniejszego postępowania i art. 448 kc w ogóle w sprawie nie miał zastosowania i nie był rozważany.

Przechodząc do zawartych w apelacji pozwanych zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny również i tych zarzutów nie podziela.

Jak już wyżej wskazano prawidłowo ustalone w sprawie zostało, że łącząca strony umowa najmu na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powódkę przestała obowiązywać z dniem 1 stycznia 2009 roku, pozwani zaś lokal opuścili i wydali go powódce dopiero 1 października 2010 roku. W tym więc okresie zajmowali lokal i korzystali z niego bez tytułu prawnego. Zatem żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za wskazany okres jest w pełni uzasadnione na podstawie art. 224 i 225 kc. Pozwani w istocie obowiązku zapłaty za korzystanie z lokalu do daty jego wydania nie kwestionowali, chociaż nie zgadzali się z wypowiedzeniem i uznawali, że mają obowiązek zapłaty czynszu najmu. Z takiego też tytułu po uzyskaniu zezwolenia Sądu wpłacili do depozytu sądowego łącznie kwotę 545.528,12 zł. Powódka ostatecznie kwotę tę z depozytu podjęła i zaliczyła na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

W aspekcie powyższego nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że powódce należą się odsetki za opóźnienie od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od dnia doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, mimo, że wniosek ten dotyczył wynagrodzenia za okres, za który pozwani dokonali wpłat do depozytu, które powódka zaliczyła na poczet wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 470 kc ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia. Ważne złożenie do depozytu oznacza, że odpowiadało ono zarówno wymaganiom ustawy jak i treści zobowiązania, przy czym przesłanki te muszą być spełnione w chwili złożenia do depozytu. Gdyby natomiast mimo nieważności złożenia wierzyciel odebrał przedmiot świadczenia z depozytu, to należy przyjąć, że z chwilą tego odebrania zobowiązanie zostało wykonane. Przypomnieć jeszcze należy, że z procesowego punktu widzenia wnioski o złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu musi zawierać określenie zobowiązania w wykonaniu, którego składa się przedmiot do depozytu, przytoczenie okoliczności uzasadniających złożenie, oznaczenie przedmiotu, który ma być złożony i wskazanie osoby, której depozyt ma być wydany (art. 693 kpc). Istotne jest nadto, że w postępowaniu o złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sąd nie bada prawdziwości twierdzeń zawartych we wniosku, a ogranicza się do oceny, czy według przytoczonych okoliczności złożenie do depozytu jest prawnie uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, że pozwani z chwilą złożenia kwot do depozytu nie zwolnili się z długu w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwani bowiem we wniosku domagali się złożenia do depozytu czynszu, motywując wniosek odmową jego przyjmowania przez wierzycielkę. Oczywiście, że odmowa przyjęcia świadczenia jest podstawą jego złożenia do depozytu sądowego, jednakże takie złożenie będzie ważne tylko wówczas, gdy dłużnik faktycznie jest zobowiązany do takiego właśnie świadczenia, a wierzyciel bezpodstawnie odmówił jego przyjęcia. Pozwani zaś od stycznia 2009 roku korzystali z nieruchomości bez tytułu prawnego, nie mieli więc obowiązku uiszczania comiesięcznego czynszu. Zatem złożenie do depozytu świadczenia tytułem czynszu nie może być uznane za ważne złożenie do depozytu, a w konsekwencji oznacza to, że z chwilą wpłat kwot do depozytu nie nastąpiło zwolnienie pozwanych z zobowiązania w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Dopiero więc z chwilą kiedy powódka kwoty złożone tytułem czynszu zaliczyła na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i kwotę z depozytu odebrała pozwani w takim zakresie zostali zwolnieni z długu. Powódce należą się więc odsetki za okres od doręczenia pozwany wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Wyliczona przez Sąd kwota tych odsetek obejmuje okres do dnia wniesienia pozwu. W pozwie powódka wskazała, że kwotę tę zaliczyła na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, ale nie zostało ona jej jeszcze z depozytu wypłacona. Skapitalizowane odsetki za wskazany okres są więc uzasadnione.

Podziela Sąd również stanowisko Sądu pierwszej instancji, że podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia wskazywanych przez pozwanych ich wierzytelności względem powódki wynikających ze szkody jaką ponieśli na skutek odcięcia im przez powódkę dopływu prądu i wody nie mógł odnieść skutku, pozwany bowiem wobec powódki takie roszczenie odszkodowawcze nie przysługiwało. Jak już wyżej wskazano Sąd Okręgowy nie czynił ustaleń tak co do rzeczywistej przyczyny problemów pozwanych z dostawą wody i energii elektrycznej jak i co do zakresu ewentualnej szkody jaką ponieśli pozwani z tych przyczyn. W świetle bowiem poglądu, że posiadaczowi w złej wierze, a za takiego posiadacza od 1 stycznia 2009 roku muszą być uznawani pozwani, nie przysługuje roszczenie o naprawienie szkody gdy posiadanie naruszył właściciel. Niezależnie zatem od tego czy problemy z dostępem do wody i prądu spowodowane były działaniami powódki, czy też czynnikami od niej niezależnymi np. awarią po stronie pozwanych nie powstało roszczenie o naprawienie szkody. Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoich orzeczeniach prezentował takie stanowisko (np. w wyroku z 28 maja 1975 r. III CRN 70/75, czy też w wyroku z 18 czerwca 1999 r. II CKN 378/98). W uzasadnieniu tego ostatniego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w wypadkach kiedy władztwo nad rzeczą nie jest oparte na tytule prawnym, bądź tytuł ten ustał posiadaczowi nie przysługuje wobec właściciela roszczenie odszkodowawcze, bowiem brak jest podstaw do stwierdzenia, że zaistniała szkoda. Z chwilą ustania stosunku najmu na skutek jego wypowiedzenia obowiązkiem najemców był niezwłoczny zwrot przedmiotu najmu. Pozwani obowiązku tego nie wypełnili, nie mogą zatem mówić o poniesieniu szkody w okresie, kiedy nie mieli już tytułu do władania lokalem, który był wcześniej przedmiotem najmu.

Z tych też względów nie można także czynić Sądowi pierwszej instancji zarzutów, że nie poczynił ustaleń, że to powódka swoim działaniem pozbawiała pozwanych dostępu do wody i energii elektrycznej, ani że nie ustalił wysokości poniesionej przez pozwanych szkody i że na powyższe okoliczności nie dopuścił dowodów. Zatem również podnoszone przez pozwanych zarzuty naruszenia art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych nie zasługują na uwzględnienie. Jak już bowiem wyżej wskazywano obowiązkiem Sądu jest dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów tylko w zakresie okoliczności, które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia, zaś okoliczności, które chcieli wykazywać pozwani związane z okresowym brakiem dostępu do wody i prądu dla rozstrzygnięcia, w świetle powyższych uwag, znaczenia nie mają. Zatem prowadzenie postępowania w tym zakresie było zbędne. Dlatego też nie było podstaw do uzupełniania w tym zakresie postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym.

Zarzut naruszenia art. 415 jest więc nieuzasadniony, brak było bowiem podstaw do jego zastosowania.

Co do zasady nie zasługują również na uwzględnienie zawarte w apelacji pozwanych zarzuty naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc.

Art. 675 § 1 kc nakłada na najemcę po zakończeniu najmu obowiązek zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym. Domniemywa się też, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Jak już wyżej wskazano pozwani nie obalili domniemania, że lokal został im wydany w takim właśnie stanie. Stan lokalu w chwili wydania, przynajmniej częściowo został opisany w umowie najmu zawartej przez strony w 2002 r. Nie budzi wątpliwości, że pozwani w trakcie trwania umowy dokonywali w lokalu remontów, czy też zmieniali jego wystrój, zmieniali wyposażenie, były to jednak prace i nakłady mające na celu przystosowanie lokalu wyobrażeń pozwanych, a nie nakłady konieczne do podjęcia w lokalu działalności. Brak jest dowodów na to, by stan lokalu w chwili wydania go pozwany uniemożliwił rozpoczęcie w nim działalności gastronomicznej. Z zaaprobowanych ustaleń faktycznych wynika zaś, że pozwani opróżnili lokal nie tylko z wyposażenia lokalu typu stoliki, krzesła, ale zabrali także wyposażenie w postaci instalacji wentylacyjnej, opraw elektrycznych, syfonów umywalkowych. Ponadto z ustaleń wynika także, że np. nieszczelność instalacji wodnej doprowadziła do zawilgocenia sprzętów, mebli i ścian, co koniecznym czyniło tak remont instalacji jak i usunięcie skutków nieszczelności. Zasądzona przez Sąd Okręgowy kwota obejmuje tylko te konieczne prace i nakłady, które miały na celu przywrócenie lokalu do stanu takiego, by można było określić, że jest on nie pogorszony w stosunku do stanu z chwili wydania. Obowiązkiem najemców była przecież bieżąca konserwacja instalacji i utrzymywanie ich w stanie takim, by bez narażenia się na szkody można było z nich korzystać. Dopuszczenie zaś do przeciekania wody, co doprowadziło do zamakania mebli i powierzchni ścian obciąża pozwanych. Zasądzona kwota obejmuje także te urządzenia, które zostały przez pozwanych usunięte, a bez,

których nie można byłoby uznać w chwili kiedy pozwani lokal obejmowali, że nadaje się on do umówionego użytku czyli do działalności gastronomicznej. Trudno bowiem np. sobie wyobrazić, że za taki lokal mógłby być uznany lokal bez instalacji wentylacyjnej, czy bez urządzeń sanitarnych. Pozwani nie wykazali, by wbrew umowie takich elementów wyposażenia nie było. Ewentualna ich wymiana przez pozwanych nie oznacza, że mają oni prawo zwrócić lokal bez tych elementów wyposażenia.

Zasądzoną z tego tytułu kwotę należało jednak obniżyć o wartość lamp, które zostały usunięte, ale we wcześniejszym okresie zwrócone powódce. W tym więc zakresie mieli pozwani prawo odłączenia i zabrania założonego przez siebie oświetlenia. W takim więc tylko zakresie Sąd Apelacyjny zmienił wyrok.

Nieuzasadniony jest też zarzut, że Sąd obciążył pozwanych kosztami remontu w zakresie w jakim obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do użycia obciążał powódkę.

Brak jest także podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w zw. z art. 86 ust. 2 pkt 1 litera a) poprzez zasądzenie na rzecz powódki kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie wraz z podatkiem VAT. Roszczenie powódki obejmuje koszty poniesione na remont lokalu we wskazanym wyżej zakresie, koszty te powódka niewątpliwie poniosła, przynajmniej w takim zakresie jak wyliczył biegły P. Ł.. Poniesione koszty obejmują także podatek VAT. Brak jest więc podstaw, by ten element kosztów nie został uwzględniony.

***Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc częściowo zmienił zaskarżony wyrok, w pozostałym zaś zakresie na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanych oraz apelację powódki w całości oddalił.***

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd na podstawie art. 100 kpc, znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami.

SSA Teresa Rak SSA Anna Kowacz-Braun SSO Wojciech Żukowski